

Gemeinde Kaufungen

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden in den Innerortslagen der Ortsteile Ober- und Niederkaufungen

Präambel

Ziel der Gestaltungssatzung ist, die hohe Gestaltqualität der historischen Altortskerne von Ober- und Niederkaufungen zu erhalten, zu sichern und zukünftig durch gestalterisch anspruchsvolle Architektur zu ergänzen.

Das vorhandene Straßenbild wird vorwiegend durch traufständige Fachwerkhäuser mit Zwerchhäusern in vorwiegend zweigeschossiger Bauweise in Haupt- und Nebenstraßen geprägt.

Alle baulichen Maßnahmen haben bezüglich des Werkstoffes, der Farbgebung, der Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Pflege des historischen Ortsbildes zu dienen. Alle Bauwerke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen oder von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind, sind mit ihrer Umgebung nach Maßstab, Baustoff, Gliederung und Behandlung der Fassaden und Dächer in Einklang zu bringen.

Neubauten und Umbauten dürfen den Charakter und die Struktur des Straßenbildes nicht verändern. Sie sollen die bestehenden Baufluchten, Gebäudehöhen sowie die Dachformen im Wesentlichen beibehalten.

Die Regelungen der Satzung sollen sicherstellen, dass sich Um-, An und Neubauten, Freiflächen sowie Werbeanlagen in einer ansprechenden Gestaltung in das Ortsbild einfügen und dieses bereichern.

Allgemeiner Hinweis

Die örtliche Bauvorschrift ersetzt nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen:

- der rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
- die Vorschriften der Hessischen Bauordnung

zu beachten.

§ 1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Abs. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVNL I S. 142, zuletzt geändert durch Artikel 2 u. 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl S.915) und des §. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 03.06.2020 (GVBl. I. S. 378) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaufungen folgende Ortsbausatzung zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes der Ortskerne der Altortslagen Ober- und Niederkaufungen am 11.11.2021 beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die in der Anlage 1 für den Altortsteil Oberkaufungen und der Anlage 2 für den Altortsteil Niederkaufungen dargestellten Planbereich.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden für alle baulichen Anlagen sowie für Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 HBO.
Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, Umbauten, Instandsetzungen, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Neubauten und Wiederaufbauten anzuwenden.
- (2) Für den Ist-Stand der Gestaltung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gilt Bestandschutz. Den Nachweis hat der/die Eigentümer*in zu erbringen

§ 4 Gliederung der Fassade

- (1) Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu errichten, zu erhalten bzw. wieder herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.
- (2) Bestehende Fachwerkbauten und Fassaden sind in ihrer ursprünglichen, charakteristischen Art zu erhalten.
- (3) Holzfachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden. Das gleiche gilt auch für Holzfachwerk, das bei Renovierungsarbeiten zutage tritt und ursprünglich als Sichtfachwerk geplant und ausgeführt war.
- (4) Ursprünglich verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll bei Instandsetzungsarbeiten freigelegt werden, sofern dem nicht besondere technische oder stilistische Hintergründe entgegenstehen.
- (5) Die Fassaden sind bei Neubauten und Umbauten in Holztragwerk auszuführen, sofern dies zur Wahrung der Einheitlichkeit des Ortsbildes notwendig ist. Die Struktur und Gliederung des Fachwerkes ist bei Um- und Ausbauten, besonders im Erdgeschoss, beizubehalten.

§ 5 Material und Farbe der Fassaden

- (1) Die Erd- und Obergeschosszonen sind in Material und Farbe als Einheit zu gestalten.
- (2) Die Gefache sind fachgerecht zu verputzen und mit Kalk- oder Mineralfarbanstrich zu versehen. Das Holzwerk ist zu imprägnieren und mit offenporigen Holzschutzanstrichen zu versehen.
Für die Farbfassung der Gefache sind helle Farben aus dem Weiß-, Gelb- und Graubereich zu verwenden (z.B. weiß, gebrochen/ beige, hell/ graubeige, hell). Eine andere Farbe kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich der Umgebung einfügt. Die Farbgebung hat sich nach historischen Befunden zu orientieren oder ist auf ihre unmittelbare Umgebung abzustimmen. Inschriften, Schnitzereien und Schmuckelemente sind zu erhalten und farblich abzusetzen.
- (3) Folgende Baustoffe dürfen zur Herstellung sichtbarer Wandbauteile nicht verwendet werden: Verblendsteine, glänzende Wandbauteile, glasierte oder farbintensive Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Metall, Kunststoff, Bitumen, Faserzementplatten und Glas.
Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie Glasbausteine, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

- (4) Fassadenteile können nach Absprache mit dem Landeskonservator und dem Gemeindebauamt mit einem naturroten Ziegelbehang, Holzschindeln, Naturschiefer oder mit einer senkrechten Holzbrettschalung (Deckelbrettschalung) versehen werden.
- (5) Natursteinsockel und Sockel aus Sichtmauerwerk sind zu erhalten bzw. freizulegen, Verkleidungen, Anstriche und Verklinkerungen (Riemchen, Fliesen) sind unzulässig.

§ 6 Fenster und Wandöffnungen, Türen, Tore, Eingänge

- (1) Fenster, Schaufenster und Wandöffnungen müssen stehend rechteckige Formate aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (3) Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Die senkrechte Schaufensterteilung ist bei Fachwerkbauten dem Fachwerk der Obergeschosse anzupassen.
- (4) Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist unzulässig. Vielmehr sind Mauerpfeiler anzuordnen, die so gemessen und ausgebildet sein müssen, dass sie sinnfälligerweise die aufgehende Mauer tragen. Die Summe der Breiten von Öffnungen im EG darf dabei 4/5 der Gebäudefrontlänge nicht überschreiten. Hierbei ist das verbleibende Fünftel zur Gliederung der EG-Fassade zu nutzen.
- (5) Andere als die unter (1) angegebenen Schaufenster können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie hinter Arkaden liegen.
- (6) Bei Fachwerkgebäuden werden nur Holzfenster zugelassen. Kunststofffenster können nach Absprache mit dem Landeskonservator und dem Gemeindebauamt eingebaut werden.
- (7) Kragplatten über Schaufenstern und Eingängen sind nicht zulässig. Es werden nur geneigte Vordächer mit Ziegeleindeckungen oder transparente Glas/ Stahlkonstruktionen zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 23 Grad betragen.
- (8) Einfahrten und Durchfahrten zu Hofräumen müssen in Größe, Form und Anordnung auf das Gebäude abgestimmt sein und dem Baustil des Gebäudes angepasst werden.

Bei Fachwerkbauten sind Gewände (seitlich rahmende Teile von Fenster, Türen und Tore) und Stürze in einer der Gesamtkonstruktion des Gebäudes zu berücksichtigenden Holzkonstruktion auszubilden bzw. mit Holz zu verblenden.

Werden Öffnungen verschlossen, sind zurückgesetzte Holztore zu verwenden.

Bei der Schließung alter Durchfahrten oder Einfahrten in bestehenden Fachwerkbauten ist die Wandfüllung der zu schließenden Öffnungen so auszubilden, dass die alten Torformen ablesbar bleiben und das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Torpfosten und Sturzriegel sind zu erhalten.

- (9) Natursteintreppen und historische Geländer sind zu erhalten. Bei Neuanlagen sind Treppenstufen zu Hauseingängen in heimischem Sandstein auszuführen. Ausnahmsweise kann ein dem Natursteinmaterial in Farbe und Oberflächengestaltung angepasster Betonwerkstein verwandt werden.

Treppengeländer sind aus Eisen oder Stahl mit senkrechter Teilung herzustellen.

§ 7 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind so zu erhalten, zu erstellen oder wieder herzustellen, dass die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Dachlandschaft ablesbar bleibt. Die vorhandene Dachausrichtung, -form und -neigung ist bei Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude aufzunehmen. Bei sonstigen Neubauten ist die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur der Dachlandschaft der benachbarten Gebäude anzupassen.
- (2) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad.

- (3) Giebelständige Satteldächer sind nur mit einer symmetrischen Dachneigung von 45 bis 60 Grad zulässig.
- (4) Ausnahmen von der Dachneigung sind möglich:
 - bei Dachaufbauten und anderen untergeordneten Gebäudeteilen
 - wenn der historische Gebäudebestand eine abweichende Dachneigung aufweist
 - sofern der Absatz 7 dies erfordert
 - bei Dächern, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grünanlagen nicht sichtbar sind.
- (5) Die Ausbildung von Traufgesimsen, Dachüberständen, Kehlen und Firsten ist der ortsüblichen Bauweise anzugleichen.
- (6) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 1,0 m² mit einer max. Breite von 0,75 m zulässig.
- (7) Sofern in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, der Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform, und der Dachaufbauten eine Einheit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.
- (8) Auf der Dachfläche eines Gebäudes ist zur Straßenfront nur ein Zwerchhaus zulässig. Werden Fassadenabschnitte gebildet, so kann abweichend davon pro Abschnitt ein Zwerchhaus zugelassen werden. In beiden Fällen dürfen diese 60% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Das Zwerchhaus muss von den seitlichen Fassaden bzw. Fassadenabschnittsgrenzen sowie von Dachgauben einen Abstand von jeweils mind. 1,5 m erhalten. Der First des Zwerchhauses darf den Hauptfirst nicht überschreiten.
- (9) Dachgauben dürfen höchstens 1,50 m, Dacheinschnitte höchstens 4,0 m breit sein. Dacheinschnitte und Schleppgauben sind nur auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Der Abstand zwischen Dach-, Schleppgauben und Dacheinschnitten muss nach allen Seiten mind. 1,50 m betragen. Die Breite der Schleppgauben darf max. ein Drittel der Dachflächenlänge betragen.
Die Höhe von Gauben bis zu ihrer Traufkante ist auf 1,50 m begrenzt. Die Traufkante wird durch den Schnittpunkt Dach/ Außenwand gebildet. Vor den Dachgauben sind mindestens drei Ziegelreihen anzuordnen, ein Dachüberstand ist hierbei nicht zu berücksichtigen.
- (10) Für die Dacheindeckung einschließlich Gauben von Kulturdenkmalen und Gebäuden im Denkmalschutzbereich dürfen nur Dachziegel verwendet werden, die in ihrer Erscheinungsform und Farbe der naturfarbener (Farbreihe RAL Nr. 2001 rotorange) Hohlpfannen entsprechen.
Ausnahmen sind zulässig, sofern der historische Gebäudebestand eine Abweichung darstellt.
Bei Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, werden auch ziegelfarbige Betondachsteine zugelassen.
- (11) Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren/ Photovoltaik) unter der Voraussetzung, dass sie nach Art und Umfang das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen, zulässig.
- (12) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine, u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.

§ 8 Kragdächer, Markisen, Rollläden

- (1) Kragdächer sind nicht zulässig.
- (2) Vordächer sind im Erdgeschoss bis zu einer Auskragung von max. 0,9 m zulässig.
- (3) Markisen sind einfarbig und in nicht glänzenden Materialien zulässig.
- (4) Bewegliche Markisen dürfen nicht mehr als 1,50 m vorkragen. Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 0,9 m vorkragen. Die lichte Durchgangshöhe muss mind. 2,20 m betragen. Der Abstand zwischen Markisenaußenkante und Straßenfahrbahnrand muss mindesten 0,6 m betragen.

- (5) Seitlich geschlossene Markisen (Korbmarkisen) sind nicht zulässig.
- (6) Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassade vorstehen.

§ 9 Antennen

- (1) Antennen und Parabolspiegel-Antennen dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Antennenanschlüsse und –leitungen dürfen an den Fassaden eines Gebäudes, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht sichtbar angebracht werden.

§ 10 Öl-, Gas- und Müllbehälter

Öl-, Gas- und Müllbehälter sowie Bereiche zur Lagerung von Abfallsäcken sind so aufzustellen bzw. anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise werden Stätten zugelassen, die auf Grund ihrer Gestaltung und Einbindung zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

§ 11 Einfriedungen und unbebaute Flächen

Grundstückseinfriedungen sind in Form und Maßstab in das vorhandene Ortsbild und der umgebenden Bebauung einzufügen.

Zugelassen werden Mauern aus Naturstein, Sichtmauerwerk, verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Staketenzäune sowie standortgerechte Hecken. Zäune können zusätzlich durch Mauersockel und Pfeiler gegliedert werden.

Die unbebauten Freiflächen, insbesondere die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Vorgärten und Vorflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An jedem Gebäude ist für ein Unternehmen nur eine Werbeanlage auf der straßenzugewandten Seite zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu begrenzen. Bei einer flächendeckenden Werbung ist zwischen Oberkante Schild und Unterkante Fenster 1. OG ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Oberhalb des v.g. Maßes sind flächendeckende Werbeanlagen unzulässig. Die maximale Höhe bandartiger Werbeanlagen wird auf 0,4 m und die von Einzelschildern auf max. 0,9 m festgesetzt.
Die zulässige Breite der Werbeanlage steht in Abhängigkeit von der jeweiligen Fassadenbreite oder dem Fassadenabschnitt. Zwischen Außenkante Fassade und Schild ist ein Abstand von mind. 0,4 m einzuhalten.
- (4) Die max. Höhe von Auslegeschildern wird auf 0,5 m unterhalb der Oberkante der Fenster im 1. OG beschränkt. Die max. Höhe von bandförmigen Auslegern wird auf 2,0 m Höhe und 0,7 m Breite begrenzt.
- (5) Nicht bandförmig ausgebildete Auslegeschilder dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen. Der Abstand zwischen Außenkante Ausleger und Straßenfahrbahnrand muss mind. 0,7 m und der Abstand zwischen Unterkante Ausleger und Oberkante Fahrbahn/ Gehweg mindestens 2,5 m betragen. Die zulässige Größe der Werbefläche wird auf 1,0 m² festgesetzt.

Ausleger müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.

- (6) Plakatieren ist innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nur an den von der Gemeinde festgelegten Stellen zulässig. Mobile Plakatständer und Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Kaufungen Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder wenn besondere Umstände des Einzelfalles dies erfordern und überwiegende städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
- (2) Für Seitenwände und Rückfronten baulicher Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Darüber hinaus können von dieser Satzung Ausnahmen von nicht zwingenden Vorschriften zugelassen werden, wenn ihre baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, dass sie das Straßen- und Ortsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören und nach Form, Maßstab sowie Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, dass sie nicht störend wirken.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach §81 Abs.1 Satz Nr.1 bis 4 der HBO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 – 11 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

§ 15 Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und den folgenden Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches im Ortsteil Oberkaufungen
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches im Ortsteil Niederkaufungen

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Kaufungen, den 02.12.2021

(S)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Kaufungen

gez

Arnim Roß
Bürgermeister